

N° 346 *rect.*

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2022-2023

Enregistré à la Présidence du Sénat le 10 février 2023

PROPOSITION DE LOI

visant à rétablir l'équilibre entre locations d'habitation et locations saisonnières en matière de rénovation énergétique des logements,

PRÉSENTÉE

Par M. Rémi CARDON, Mme Viviane ARTIGALAS, M. Mickaël VALLET, Mme Annie LE HOUEROU, MM. Patrick KANNER, Maurice ANTISTE, David ASSOULINE, Joël BIGOT, Mmes Florence BLATRIX CONTAT, Nicole BONNEFOY, MM. Denis BOUAD, Hussein BOURGI, Mmes Isabelle BRIQUET, Marie-Arlette CARLOTTI, M. Yan CHANTREL, Mmes Catherine CONCONNE, Hélène CONWAY-MOURET, MM. Thierry COZIC, Gilbert-Luc DEVINAZ, Jérôme DURAIN, Vincent ÉBLÉ, Mme Frédérique ESPAGNAC, M. Rémi FÉRAUD, Mme Corinne FÉRET, M. Jean-Luc FICHET, Mme Martine FILLEUL, M. Hervé GILLÉ, Mme Laurence HARRIBEY, MM. Jean-Michel HOULLEGATTE, Olivier JACQUIN, Mme Victoire JASMIN, MM. Éric JEANSANNETAS, Patrice JOLY, Bernard JOMIER, Mme Gisèle JOURDA, M. Éric KERROUCHE, Mme Marie-Pierre de LA GONTRIE, MM. Jean-Yves LECONTE, Jean-Jacques LOZACH, Mme Monique LUBIN, MM. Victorin LUREL, Jacques-Bernard MAGNER, Didier MARIE, Serge MÉRILLOU, Mme Michelle MEUNIER, M. Jean-Jacques MICHAU, Mme Marie-Pierre MONIER, MM. Franck MONTAUGÉ, Sebastien PLA, Mmes Émilienne POUMIROL, Angèle PRÉVILLE, MM. Claude RAYNAL, Christian REDON-SARRAZY, Mme Sylvie ROBERT, M. Gilbert ROGER, Mme Laurence ROSSIGNOL, MM. Lucien STANZIONE, Jean-Pierre SUEUR, Rachid TEMAL, Jean-Claude TISSOT, Jean-Marc TODESCHINI, André VALLINI, Mme Sabine VAN HEGHE et M. Yannick VAUGRENARD,

Sénateurs et Sénatrices

(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les logements du parc locatif les plus énergivores ne peuvent plus être mis en location, sans travaux préalables de rénovation, et ce depuis le 1^{er} janvier 2023 : il s'agit des logements en classe G et qui ont une consommation supérieure à 450 kWh. Cette interdiction concernera ensuite tous les biens classés G à compter du 1^{er} janvier 2025, et ceux classés F à compter du 1^{er} janvier 2028.

Or, ces critères de performance énergétique ne s'appliquent pas aux locations saisonnières ou touristiques, telles que définies aux articles L324-1 et suivants du code de tourisme.

Les acteurs du secteur immobilier craignent que ces logements dits « passoires thermiques » sortent du marché locatif traditionnel pour être mis sur le marché de la location saisonnière, moins contraignant.

Ce déséquilibre dans l'effort de rénovation énergétique des logements, ne fait qu'aggraver la tension sur l'offre de logements, déjà très forte dans certains territoires.

De leur côté, les élus multiplient les alertes sur l'urgence à prendre des mesures pour lutter contre le phénomène « Airbnb », devenu un fléau pour certaines villes touristiques et leurs habitants qui ne trouvent plus à se loger.

Ce phénomène crée, en effet, une véritable éviction des populations locales, et touche particulièrement les étudiants et les jeunes actifs qui souhaiteraient construire leur projet de vie au cœur des villes et des villages qui les ont vu naître.

Pour préserver le parc locatif traditionnel et éviter un contournement de la loi « Climat et Résilience », la proposition de loi prévoit l'application des critères de performance énergétique à tous les logements, quelle que soit leur destination locative, et donc aux meublés de tourisme.

L'article premier prévoit ainsi la possibilité pour les communes qui ont mis en place une procédure spécifique préalable, de conditionner

l'enregistrement de la déclaration à l'indication du classement du meublé de tourisme au regard de sa performance énergétique. Cela permettra à la commune, le cas échéant, de rappeler au propriétaire d'un meublé de tourisme, les obligations qui lui incombent en matière de performance énergétique, et de l'orienter vers un espace conseil France Rénov'.

L'article 2 propose d'une part, que tout contrat de location saisonnière contienne, outre l'état descriptif des lieux, le diagnostic de performance énergétique et d'autre part, que le meublé de tourisme proposé à la location réponde à des critères de performance énergétique minimale.

Il est proposé une entrée en vigueur de ces dispositions le 1^{er} janvier 2024.

Proposition de loi visant à rétablir l'équilibre entre locations d'habitation et locations saisonnières en matière de rénovation énergétique des logements

Article 1^{er}

- ① Après le premier alinéa du III de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, il est inséré un alinéa rédigé :
- ② « La délibération mentionnée au premier alinéa du présent III peut conditionner l'enregistrement de la déclaration à l'indication du classement du meublé de tourisme au regard de sa performance énergétique, mentionné dans le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 2

- ① L'article L. 324-2 du code du tourisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est complété par les mots : « et le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation » ;
- ③ 2° Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Le meublé de tourisme proposé à la location doit répondre à un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an. Ce critère et ce seuil sont définis par décret en Conseil d'État. »

Article 3

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2024.